



# Nyborg

KOMMUNE



## Kommuneplan 2021 tillæg nr. 1

Uddannelsesformål på Lindholm Havnevej i Nyborg

Endeligt vedtaget af Nyborg Byråd 26. april 2022 efter offentlig  
høring 22. december 2021 til 23. februar 2022



# Uddannelsesformål, Lindholm Havnevej i Nyborg

## Baggrund og formål

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende tillæg til kommuneplanen sammen med lokalplan nr. 322 på baggrund af et ønske fra Forberedende grunduddannelse (FGU) Fyn, der gerne vil etablere sig i lokaler på Lindholm Havnevej 33, 5800 Nyborg. Nyborg byråd ønsker at give mulighed for, at FGU kan benytte en eksisterende bygning i området, der i den hidtidige planlægning har kunne benyttes til bl.a. kontorformål. Byrådet finder, at kontorformål og uddannelsesformål med fordel kan sameksistere i området og at FGU's elever kan få gavn af nærheden til de mange erhvervsvirksomheder i havneområdet.

Dette tillæg har udelukkende til formål at muliggøre uddannelsesformål inden for rammeområde 1.E.5, nærmere bestemt udelukkende på Lindholm Havnevej 33, så havneområdet stadig kun må benyttes til virksomheder i højere miljøklasser. Samtidig præciseres det i rammen, at administrations-, lager-, service- og udstillingsvirksomhed med tilknytning til havnen eller som indgår i erhvervsparken kun må placeres øst for Lindholm Havnevej, som det er muligt inden for gældende lokalplan nr. 222.

## Foroffentlighed

I henhold til planlovens (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020) § 23c er der forud for udarbejdelsen af nærværende tillæg afholdt foroffentlighed. Her har offentligheden været inviteret til at komme med kommentarer til det forestående arbejde. Foroffentlighedsperioden forløb fra 17. november til 31. december 2020.

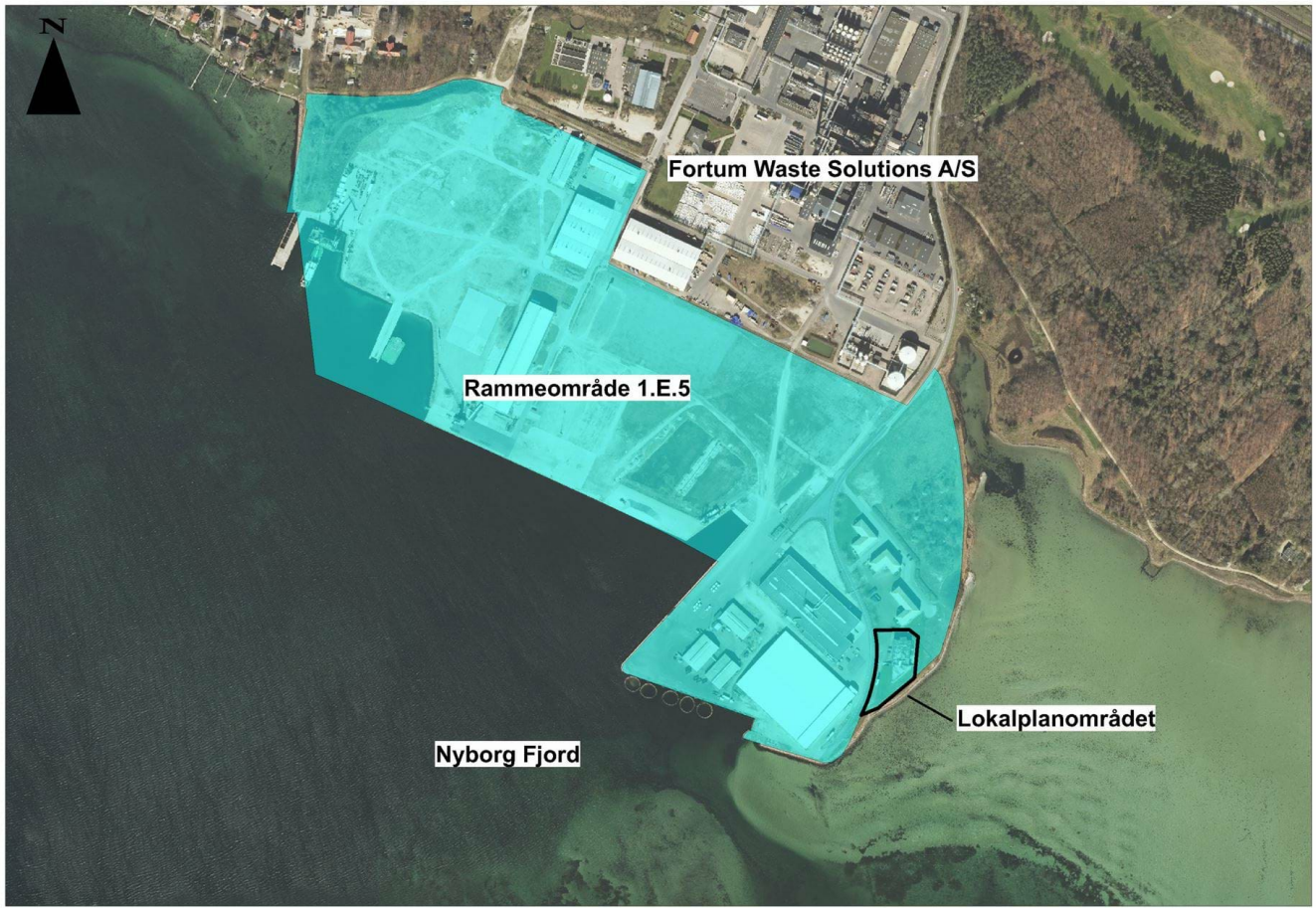
Nyborg Kommune modtog ét høringssvar i foroffentlighedsperioden. Fortum Waste Solutions A/S har i høringssvaret bemærket, at det er i modstrid med intentionerne i risikobekendtgørelsen og bekendtgørelsen om planlægning omkring risikovirksomheder, at der påtænkes planlagt for følsom arealanvendelse på den konkrete placering. Virksomheden er endvidere bekymrede for, hvordan planlægningen kan påvirke Fortums muligheder for at udvikle virksomheden fremover.

Virksomheden foreslår på den baggrund, at planen for en uddannelsesinstitution på den foreslåede placering opgives.

Efter dialog med virksomheden Fortum Waste Solutions i foråret og efteråret 2021, og deraf følgende tilretninger af planforslaget samt en indgået privatretlig aftale, har virksomheden oplyst, at de ikke vil gøre indsigelser mod planlægningen. Se nærmere under afsnittet Forhold til anden planlægning - Produktionsvirksomheder.

## Kommuneplantillæggets indhold

Tillægget ændrer anvendelsesbestemmelserne for rammeområde 1.E.5 i Kommuneplan 2017/Kommuneplan 2021, så det indskrives at der kun indenfor området øst for Lindholm Havnevej må etableres virksomheder i miljøklasse 1-3, administrations-, lager-, service- og udstillingsvirksomhed med tilknytning til havnen eller som indgår i erhvervsparken. Det tilføjes endvidere, at der må etableres uddannelsesinstitutioner til voksne på matr. nr. 34I Nyborg markjorde (Lindholm Havnevej 33 - markeret som "Lokalplanområdet" på kortet nedenfor).



Figur 1: Kommuneplanens rammeområde 1.E.5 udvides med en ekstra anvendelsesmulighed ved dette kommuneplantillæg. Uddannelsesinstitutioner muliggøres kun inden for matr. nr. 34I markeret som "Lokalplanområdet" på kortet.

## Forhold til anden planlægning

Kommuneplantillægget offentliggøres til høring mens Kommuneplan 2017 fortsat er gældende, men efter at Nyborg Byråd har endeligt vedtaget Kommuneplan 2021. Kommuneplan 2021 er derfor gældende, men da den endnu ikke er offentlig bekendtgjort er Kommuneplan 2017 endnu ikke aflyst. Kommuneplan 2021 forventes offentlig bekendtgjort i januar 2022, hvorefter Kommuneplan 2017 aflyses. Nærværende tillæg forventes derfor at blive endeligt vedtaget som et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2021.

### Retningslinjer i Kommuneplan 2017 og Kommuneplan 2021

Følgende retningslinje fremgår af kommuneplanens opslag om Havne:

- I tilfælde af længerevarende afbrydelse af vej- og jernbaneforbindelsen over Storebælt skal Lindholm Havn kunne anvendes til færgefart over Storebælt. Sund & Bælt (subsidiært Transport- Bygning- og Boligministeriet) skal høres, såfremt der ønskes foretaget en ændring af de fysiske anlæg, herunder det relevante vejnet og havnearealer (se principperne på vedlagte kortskitse), hvis disse ændringer kan virke forhindrende eller på anden måde besværliggør en gennemførelse af beredskabsplanerne. Der må ikke være opmarchareal inden

for konsekvenszonen omkring risikovirksomheden, Fortum Waste Solution A/S.

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at ændringen af planforholdene for Lindholm Havnevej 27-33 ikke vil have betydende konsekvenser i relation til Lindholm Havns mulighed for at blive benyttet som nødhavn. Her lægges bl.a. vægt på, at anvendelsen ikke medfører en øget personbelastning af området ift. den allerede tilladte anvendelse til kontorformål/administration.

### **Planlægning i kystnærhedszonen**

Planområdet ligger i den kystnære del af byzonen i Nyborg by. For den kystnære del af byzonen skal kommunerne ifm. lokalplanlægningen i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, gøre rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Denne plan ændrer ikke ved bebyggelsesmulighederne i området og kan derfor ikke medføre en visuel påvirkning af kysten.

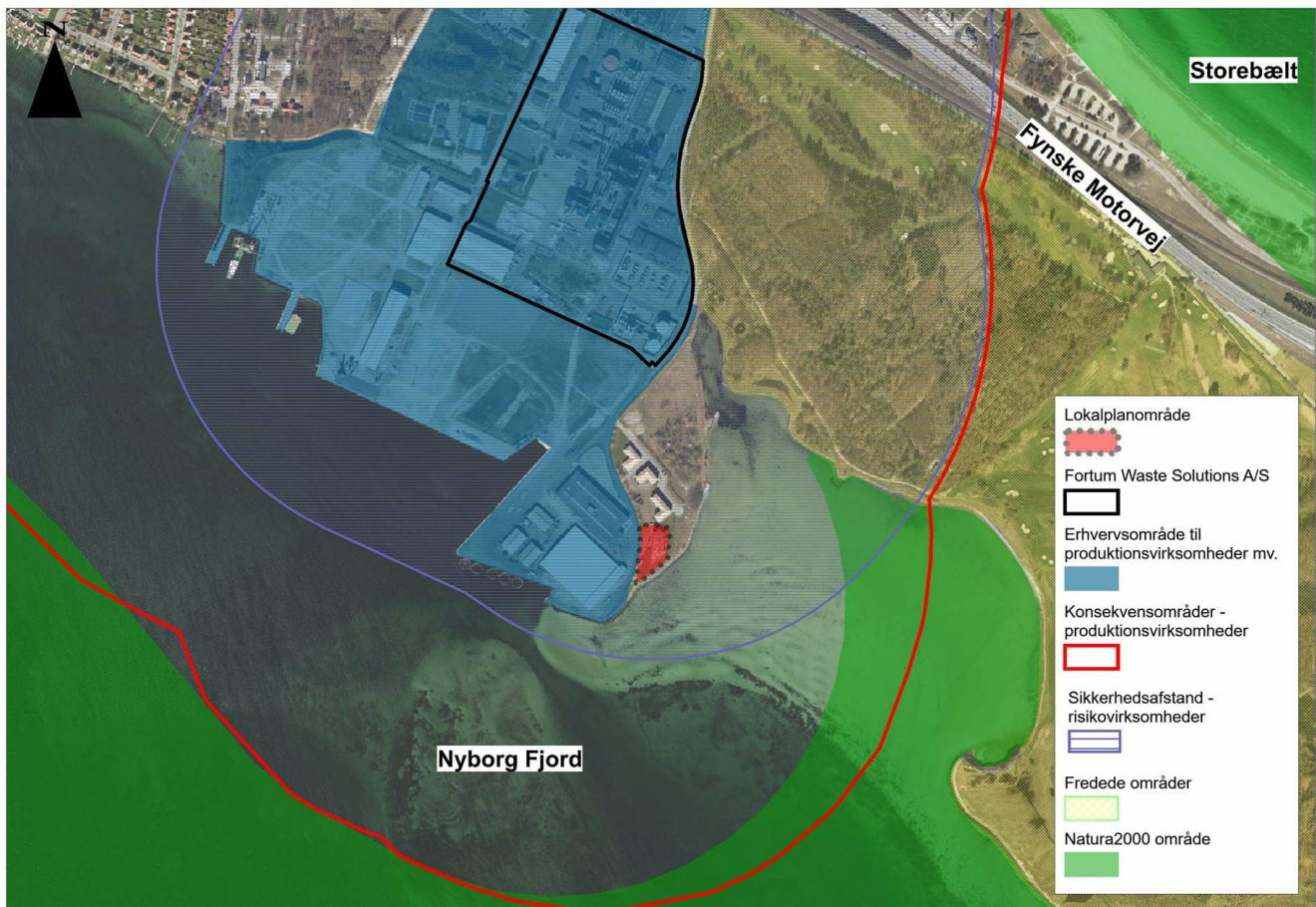
### **Naturbeskyttelse, herunder Natura2000, og beskyttede arter, herunder Bilag IV arter**

Planområdet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Centrale Storebælt og Vresen) ligger ca. 300 m øst og ca. 500 m syd for planområdet. På grund af planens indhold vurderes planerne ikke at kunne påvirke udpegningsgrundlaget for dette Natura 2000-område.

Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngler eller rastområde for arter på Habitatdirektivets Bilag IV. Det er Nyborg Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller ifm. andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse eller ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af Habitatdirektivets Bilag IV.

Øst for planområdet ligger Knudshovedhalvøen, der er omfattet af en række beskyttelseskategorier i Kommuneplan 2017 og Kommuneplan 2021. Området er også fredet, jf. Afgørelse - Reg. nr.: 07974.00, og en stor del af området rummer fredskov.

Planområdet overlapper ikke med naturbeskyttelsesinteresserne, og vurderes i øvrigt ikke påvirke de naturudpegningerne, herunder fredningen, på Knudshovedhalvøen.



Figur 2: Beskyttelsesforhold i planområdets nærhed: Natura2000 område, fredede arealer, erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder mv., konsekvenszone heromkring og sikkerhedsafstand omkring risikovirksomheden Fortum Waste Solutions A/S.

### Risikobekendtgørelsen

Planområdet er indenfor sikkerhedsafstanden på 500 m omkring Fortum Waste Solutions som er en risikovirksomhed omfattet af Miljø- og Fødevareministeriets bekendtgørelse nr. 372 af 25/04/2016 om kontrol med risikoen for uheld med farlige stoffer (risikobekendtgørelsen).

Se et kort med sikkerhedsafstanden under afsnittet "Naturbeskyttelse".

Formålet med de særlige regler om planlægning omkring risikovirksomheder er at forhindre, at planmyndigheden muliggør risikofølsom arealanvendelse, der dels vil udsætte borgerne og miljøet for en uacceptabel risiko og dels vil forringe risikovirksomhedens drift- og udviklingsmuligheder.

Af Bekendtgørelse nr. 371 af 21/04/2016 om planlægning omkring risikovirksomheder fremgår, at der ved risikofølsom arealanvendelse f.eks. forstås offentlige arealer, rekreative områder, områder, som pga. deres karakter er af særlig interesse eller særligt følsomme, større veje og andre transportanlæg, boligområder, offentlige bygninger og andre bygninger, hvor der samles mange mennesker såsom hoteller, plejehjem, daginstitutioner, forsamlingslokaler, undervisningslokaler og butikker, samt bygninger og områder, som er svære at evakuere.

Planens formål om at muliggøre uddannelsesformål til voksne må karakteriseres som planlægning for risikofølsom arealanvendelse.

Rådgivningsvirksomheden COWI har for FGU Fyn udarbejdet en sikkerhedsvurdering for den planlagte ændring af arealanvendelsen. COWI konkluderer, at "anvendelse af Lindholm Havnevej 33 til undervisning (FGU) ikke giver anledning til uacceptabel risiko for de involverede personer, da bygningen/lokalerne ligger uden for Fortums konsekvenszone [den maksimale konsekvensafstand for Fortum hvor udenfor et uheld på virksomheden ikke medfører risiko for menneskeliv] og FGUs elever og ansatte forventes at være selvhjulpne og derved i tilfælde af et uheld på Fortum kan evakueres tilsvarende andre personer i nabobygningerne".

COWI bemærker i øvrigt, at til- og frakørsel til Lindholm Havnevej 33 ligger inden for Fortums konsekvenszone og kan blive påvirket i forbindelse med et uheld. I forbindelse med et uheld på Fortum vil brugerne altså givetvis ikke kunne forlade området, ligesom det er tilfældet for de nuværende brugere i området.

Beredskab Fyn har gennemgået sikkerhedsvurderingen og er enig i, at nærheden til risikovirksomheden ikke forhindrer anvendelsen til uddannelsesformål, da Lindholm Havnevej 33 ligger uden for konsekvenszonen omkring Fortum.

#### *Høring af risikomyndigheder*

Nyborg Kommune har hørt risikomyndighederne for Fortum Waste Solutions (Miljøstyrelsen, Politiet og Beredskabsstyrelsen) om planlægningen for Lindholm Havnevej 27-33. Høringen har været holdt i perioden 10. november til 31. december 2020.

Miljøstyrelsen har i høringsperioden kommenteret, at styrelsen er enig i COWIs og Beredskab Fyns vurderinger om risiko; at Lindholm Havegade 33 ligger udenfor den maksimale konsekvensafstand omkring Fortum Waste Solutions, og at styrelsen ikke har yderligere bemærkninger til forudgående høring af ændringer af plangrundlaget for Lindholm Havnevej 27-33.

De øvrige risikomyndigheder har ikke sendt bemærkninger ifm. høringen.

#### **Produktionsvirksomheder**

Planområdet ligger inden for et område, der i Kommuneplan 2017 og Kommuneplan 2021 er udpeget som en konsekvenszone omkring et område forbeholdt produktionsvirksomheder, herunder havne- og logistikvirksomheder (Lindholm Havn og erhvervsområde øst). Inden for konsekvenszonen må der ikke etableres virksomheder, der påvirker produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder.

Se et kort med konsekvenszonen mm. under afsnittet "Naturbeskyttelse".

Lindholm Havn og erhvervsområde øst indeholder en række produktionsvirksomheder samt havne- og logistikvirksomheder. Den største virksomhed i området er Fortum Waste Solutions, der behandler farligt affald. Virksomheden, der samtidig er en risikovirksomhed efter risikobekendtgørelsen, vurderes at være en produktionsvirksomhed af national interesse.

Inden for de udpegede konsekvenszoner omkring erhvervsområderne forbeholdt produktionsvirksomheder skal der

ved lokalplanlægning redegøres for planens virkning på produktionsvirksomheder, herunder virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, jf. Kommuneplan 2017 og Kommuneplan 2021.

Efter planlovens §15a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Efter planlovens §15b må en lokalplan kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

Drifts- og udviklingsmulighederne i erhvervsområdet (Lindholm Havn og erhvervsområde øst), herunder også for Fortum Waste Solutions er allerede nu begrænset af eksisterende forureningsfølsomme anvendelser i områdets nærhed. Inden for den gældende planlægning kan nærværende lokalplanområdet bl.a. anvendes til kontorformål. Lokalplan nr. 222 muliggør anvendelse til virksomheder i miljøklasse 1-3, administrations-, lager-, service- og udstillingsvirksomhed med tilknytning til havnen eller som indgår i erhvervsparken.

Nyborg Kommune lægger til grund, at Fortum Waste Solutions og områdets resterende produktionsvirksomheder overholder de krav og begrænsninger for virksomhederne, der fremgår af gældende miljøgodkendelser for de respektive virksomheder.

Da de gældende grænseværdier for støj eller lugt, støv eller anden luftforurening ikke er anderledes for uddannelsesinstitutioner end f.eks. kontorformål er det Nyborg Kommunes vurdering, at den ændrede planlægning ikke kan medføre skærpede miljøkrav til produktionsvirksomheder i området, ej heller yderligere begrænse deres udviklingsmuligheder ift. gældende planlægning.

Nyborg Kommune har hørt produktionsvirksomheden Fortum Waste Solutions samt ejeren af Lindholm Havn, ADP, om denne vurdering af virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder. Virksomhederne har været hørt i perioden 16. februar til 2. marts 2021. Der er modtaget høringssvar fra Fortum. I høringssvaret fastholder Fortum deres bekymring, som udtrykt i fordebatperioden, vedr. planlægningens indvirkning på virksomhedens fremtidige udviklingsmuligheder i området. Fortum fastholder også, at der efter deres opfattelse ikke bør planlægges for følsom arealanvendelse, f.eks. uddannelsesinstitution, på den foreslåede placering. Fortum henstiller til, at planlægningen opgives.

Nyborg Kommune fastholder den ovenfor beskrevne vurdering og finder ikke, at planlægningen kan give anledning til en yderligere begrænsning i Fortum Waste Solutions udviklingsmuligheder.

Efter dialog med virksomheden Fortum Waste Solutions i foråret og efteråret 2021 er der sket tilretninger af planforslaget. Den 18. november 2021 er der endvidere indgået en privatretlig aftale mellem Fortum, FGU og Nyborg Kommune, der sikrer, at FGU's aktiviteter i området ophører, hvis de er til hinder for en for Fortum ønsket udvidelse. På baggrund af tilretningerne af planforslaget og den indgåede aftale har virksomheden oplyst, at de ikke vil gøre indsigelser mod planlægningen, men fastholder de fremsendte bemærkninger, da de danner grundlag for den indgåede privatretlige aftale.

Fortum Waste Solutions skriver i høringssvar af 19. november 2021 følgende (uddrag):

"Fortums bemærkninger til lokalplanforslaget vedrører i hovedtræk afgrænsningen af lokalplanområdet, samt spørgsmålet om foreneligheden af de planlagte aktiviteter med Fortums virksomhed:

#### ***Lokalplanområdets afgrænsning***

Vi har bemærket, at der var uklarhed om udstrækningen af det areal, der er omfattet af lokalplanen og det tilhørende kommuneplantillæg. Dette er rettet i det ændrede forslag til lokalplanen, modtaget den 22. april 2021, hvoraf det fremgår, at lokalplanforslaget alene omhandler arealet omfattet af ejendommen matr.nr. 34I, Nyborg Markjorde.

Vores tidligere fremsendte bemærkninger i forhold til lokalplanområdets afgrænsning er derfor ikke længere relevante.

#### ***Foreneligheden af de planlagte aktiviteter med Fortums virksomhed***

Vi har bemærket, at udlægning af arealet i lokalplanforslaget til følsom arealanvendelse kan få en negativ indvirkning på Fortums muligheder for at udvide virksomheden. Der er efterfølgende indgået en aftale mellem Nyborg Kommune, FGU og Fortum, der sikrer, at den følsomme anvendelse ophører, såfremt dette er til hinder for udvidelse eller drift i øvrigt af Fortums virksomhed. Til gengæld gør Fortum ikke indsigelse mod planen.

De fremsendte bemærkninger beskriver fortsat vores holdning til projektet, men i kraft af den indgåede aftale vil vi ikke gøre vores bemærkninger gældende eller på anden måde modsætte os vedtagelse af lokalplanen. Vi vil imidlertid ikke frafalde vores bemærkninger, i det de nævnte forhold fortsat er relevante og udgør grundlaget for den indgående aftale."

## **Miljøvurdering af planen**

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) skal planer, der tilvejebringes inden for fysisk planlægning, miljøvurderes. Såfremt planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan skal planen imidlertid screenes, for at afgøre, hvorvidt planen kan forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger. Hvis planen ikke forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger skal planen ikke miljøvurderes.

Det er i screeningen vurderet, at lokalplanen inkl. tillægget ikke skal miljøvurderes. Da der kun muliggøres en ny anvendelse, som supplement til de nugældende, i et allerede bebygget område uden særlige beskyttelsesinteresser, og da denne ny anvendelse ikke i sig selv eller i kumulation med andre anvendelser i området giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger, vurderer Nyborg Kommune nemlig ikke, at planerne kan medføre en væsentlig miljøpåvirkning.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 322 inkl. tillæg nr. 30 til Kommuneplan 2017/tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2021 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 22. december 2022.

Der kan indgives klage over at der ikke er gennemført en miljøvurdering. Du kan se klagevejledningen ovenfor.



## Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet. Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk. Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen. Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence. Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

## Retsvirkninger

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for ejere og brugere af ejendomme. Byrådet kan dog efter planlovens § 12 udstede forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgebestemmelserne (stk. 2) og forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne (stk. 3).

Kommuneplantillæggets retsvirkninger træder i kraft ved byrådets endelige vedtagelse. Forbudskompetencen efter § 12 træder dog først i kraft ved kommuneplantillæggets offentlige bekendtgørelse.

## Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

1.E.5 - Nyborg, Lindholm Havn

## Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

1.E.5 - Nyborg, Lindholm Havn

[Spring direkte til indhold](#)

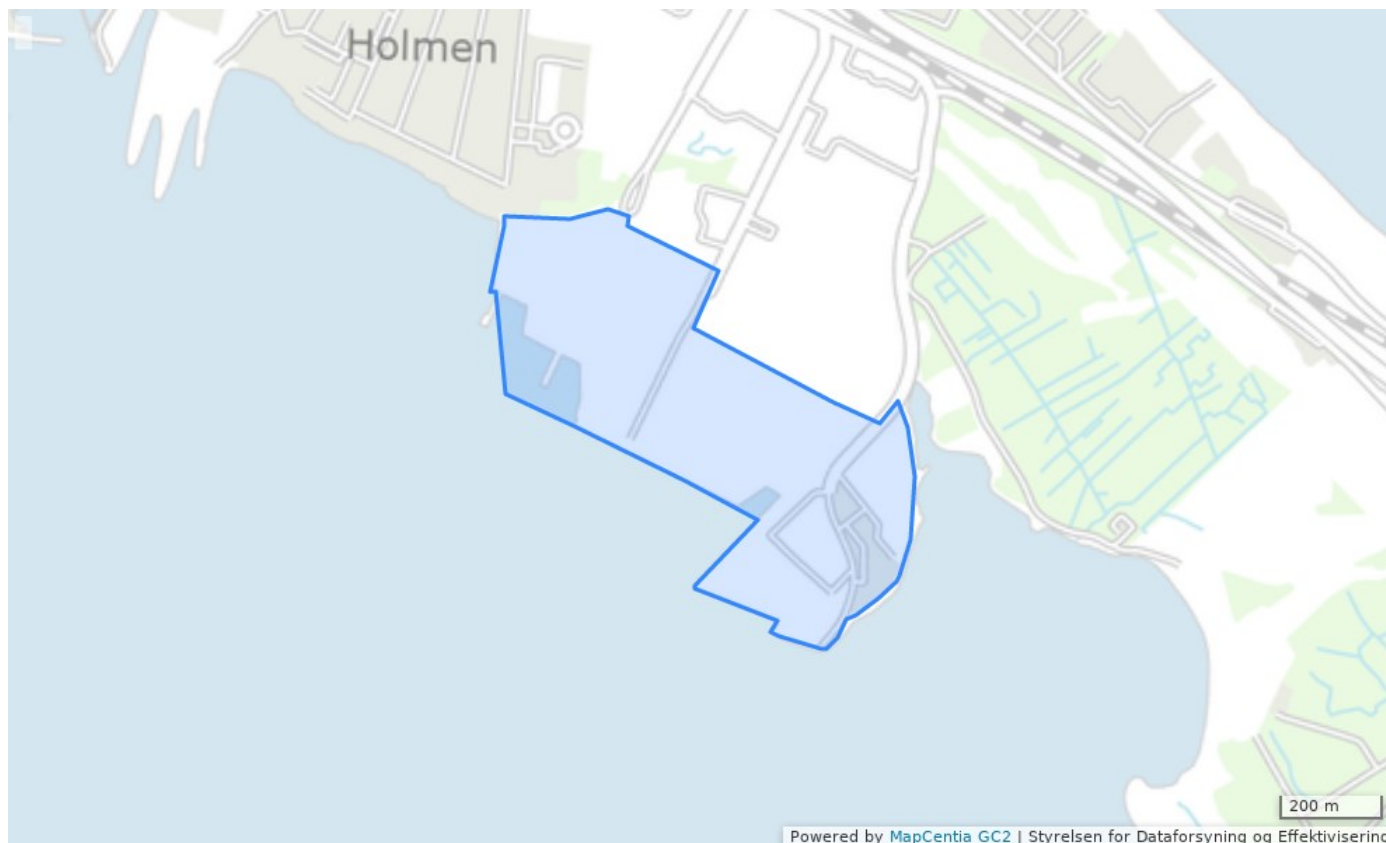
# Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

[Spring direkte til indhold](#)

## 1.E.5 - Nyborg, Lindholm Havn

10473837



### Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Lindholm Havn
Plannummer	1.E.5
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	20
Max. miljøklasse	6
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Minimums udstykningsstørrelse	1000
Anvendelse	Erhvervsområdet er forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og erhvervshavnedrift. Der kan imidlertid etableres virksomheder i samme eller højere miljøklasse, hvis de ikke medfører skærpede miljøkrav til de eksisterende virksomheder i erhvervsområdet.

Områdets anvendelse	Kun indenfor området øst for Lindholm Havnevej må der etableres virksomheder i miljøklasse 1-3, administrations-, lager-, service- og udstillingsvirksomhed med tilknytning til havnen eller som indgår i erhvervsparken. Der må desuden etableres uddannelsesinstitutioner for voksne på matr. nr. 34I Nyborg markjorde (Lindholm Havnevej 33).
Bebyggelsens omfang	Bebyggelse må som udgangspunkt være op til 12,5 meter i højden. Der kan tillades bygninger på op til 20 meter i højden, hvis de placeres centralt i området og holder min. 25 meter til tilstødende boligområder og kajkant.
Miljø	Den eksisterende støjvold skal til en hver tid tilpasses virksomhedernes støjniveau. Området er omfattet af risikokonsekvenszone omkring Fortum Waste Solutions A/S.
Specifik anvendelse	Erhvervsområde, Kontor- og serviceerhverv, Produktionsvirksomhed, Transport- og logistikvirksomheder, Havneerhvervsområde, Industri, Uddannelsesinstitutioner
Generelle rammer - Her gælder også	de generelle rammer
Status	Vedtaget

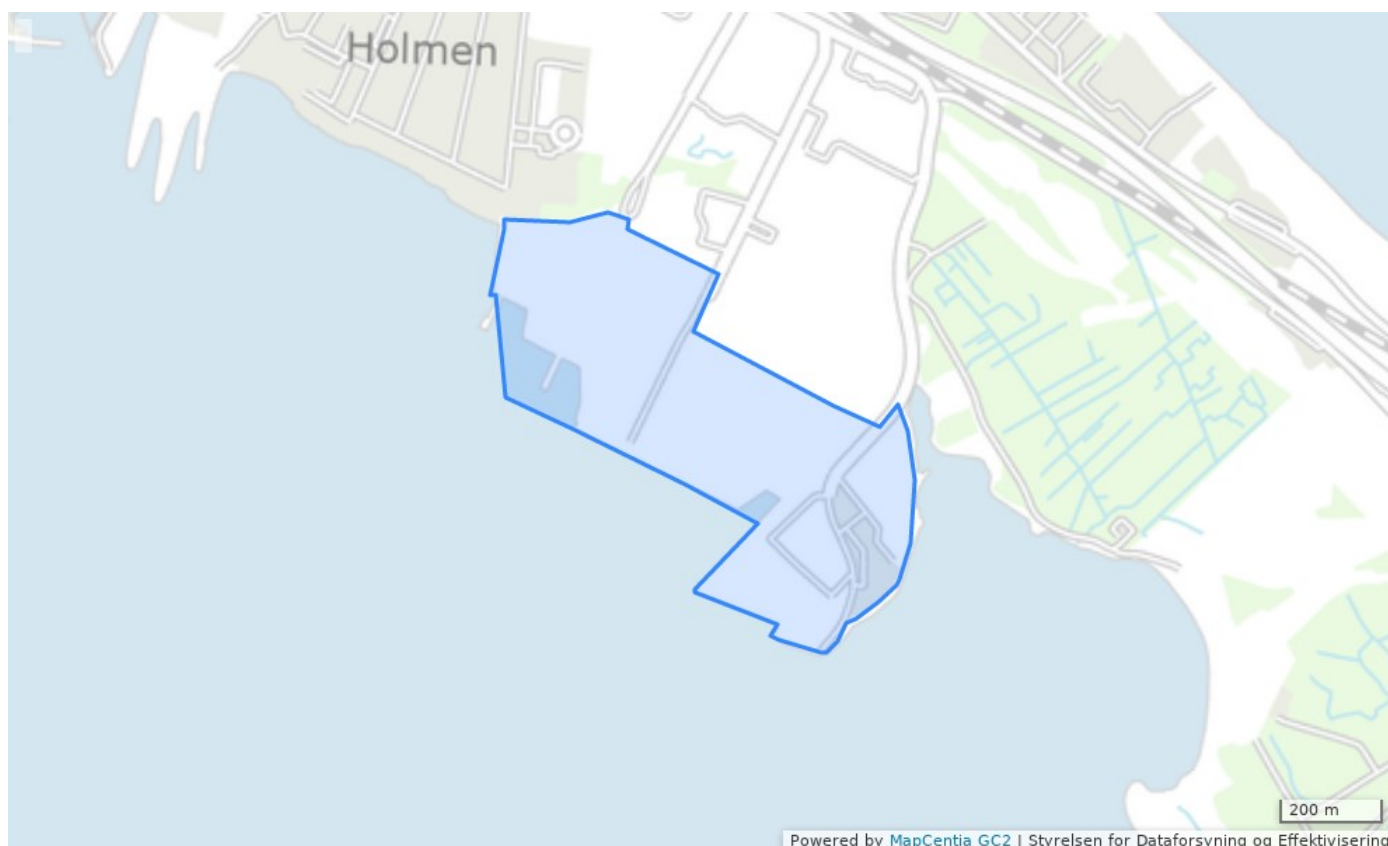
[Spring direkte til indhold](#)

# Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

# 1.E.5 - Nyborg, Lindholm Havn

10651273



## Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Lindholm Havn
Plannummer	1.E.5
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	20
Max. miljøklasse	6
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Minimums udstykningsstørrelse	1000
Anvendelse	Erhvervsområdet er forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og erhvervshavnedrift. Der kan imidlertid etableres virksomheder i samme eller højere

	miljøklasse, hvis de ikke medfører skærpede miljøkrav til de eksisterende virksomheder i erhvervsområdet.
Bebyggelsens omfang	Bebyggelse må som udgangspunkt være op til 12,5 meter i højden. Der kan tillades bygninger på op til 20 meter i højden, hvis de placeres centralt i området og holder min. 25 meter til tilstødende boligområder og kajkant.
Miljø	Den eksisterende støjvold skal til en hver tid tilpasses virksomhedernes støjniveau. Området er omfattet af risikokonsekvenszone omkring Fortum Waste Solutions A/S.
Særlige bestemmelser	Hele/dele af rammeområdet er udpeget som oversvømmelsestruet ved stormflod. I detailplanlægning for området skal det sikres, at arealanvendelsen disponeres, så nybyggeri mv. ikke bliver truet ved stormflodshændelser evt. gennem krav om afværgeforanstaltninger.
Specifik anvendelse	Erhvervsområde
Generelle rammer - Her gælder også	de generelle rammer
Status	Aflyst